



I. Definicje

definicje	Ustawa	ustawa o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, Dz.U. 2004 nr. 146, poz. 1546, z dnia 27/05/2004 r. z późniejszymi zmianami;
	KC	Ustawa Kodeks Cywilny, Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93 z dnia 23/04/1964 r. z późniejszymi zmianami;
	KSH	Kodeks Spółek Handlowych, Dz.U. 2000 nr 94 poz. 1037 z dnia 15/09/2000 r. z późniejszymi zmianami;
	ASI	ASI Deweloperskie spółka akcyjna, z siedzibą w Katowicach (40-265) przy ul. Murckowskiej 14c, będąca Alternatywną Spółką Inwestycyjną w rozumieniu Ustawy;
	Polityka Inwestycyjna	polityka inwestycyjna, określająca sposób lokowania jej aktywów, komplementarna z niniejszą Strategią Inwestycyjną;
	Strategia Inwestycyjna	niniejszy dokument dopełniający postanowienia Polityki Inwestycyjnej ASI;
	Spółka Portfelowa	wszelkie spółki kapitałowe oraz osobowe, w których ASI posiada udziały, akcje lub inne właścicielskie prawa majątkowe;
	Zespół Zarządzający	zespół ASI oraz zewnętrzne podmioty świadczące na rzecz ASI usługi w zakresie: zarządczym, doradczym oraz administarcyjno – organizacyjnym.

II. Cel inwestycyjny

cel inwestycyjny	1. Cel inwestycyjny: a. Celem inwestycyjnym ASI jest zwiększanie wartości jej aktywów poprzez wzrost łącznej wartości lokat oraz uzyskiwanie: dywidend, odsetek z lokat i innych przychodów z lokat; b. Cel inwestycyjny realizowany jest zgodnie z Polityką Inwestycyjną, Strategią Inwestycyjną oraz wewnętrznymi procedurami ASI; c. Realizując Strategię Inwestycyjną ASI nie gwarantuje osiągnięcia celu inwestycyjnego, a inwestycja w ASI oznacza fundamentalne ryzyko utraty części lub całości powierzonych środków. Szczegółowe określenie celu inwestycyjnego znajduje się w Polityce Inwestycyjnej.
------------------	--

III. Główne kategorie aktywów

kategorie aktywów	2. ASI może lokować aktywa w: a. Udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością oraz ogół praw i obowiązków wspólnika w spółkach osobowych; b. Akcje, prawa do akcji, prawa poboru spółek akcyjnych, warranty subskrypcyjne; c. Wierzytelności pieniężne spółek prawa handlowego oraz osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, wyłącznie na cel gospodarczy; d. Obligacje korporacyjne; e. Instrumenty finansowe w rozumieniu ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, wyłącznie w kontrakty terminowe Forward, w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego; f. Bankowe lokaty pieniężne, obligacje skarbowe lub bony skarbowe, wyłącznie w okresie, kiedy środki przeznaczone na inwestycje nie zostały zaalokowane. ASI nie może bezpośrednio nabywać nieruchomości lub udziału w nieruchomości.
kategorie nieruchomości	3. ASI może inwestować swoje aktywa w przedsięwzięcia związane wyłącznie z następującymi kategoriami nieruchomości: a. przedsięwzięcia na rynku: mieszkaniowymi, usługowymi oraz mixed - use, z wyłączeniem przedsięwzięć w nieruchomości przemysłowe oraz przedsięwzięcia polegające na przekształceniu gruntów; b. obrót nieruchomościami mieszkalnymi (tzw. house flipping oraz bridge do czasu sprzedaży); c. prawa własności w spółkach posiadających w swoim majątku nieruchomości komercyjne, (generujące stałe przepływy pieniężne), których wartość jest uzależniona od zewnętrznych zdarzeń rynkowych, takich jak: waloryzacja inflacyjna, fluktuacja kursów walutowych lub kondycja rynku; d. prawa własności w spółkach posiadających w swoim majątku przedsięwzięcia w Odnawialne Źródła Energii, których wartość dochodowa jest uzależniona od zewnętrznych zdarzeń rynkowych, takich jak: wzrost cen energii oraz notowania zielonych certyfikatów. ASI będzie lokowała aktywa w przedsięwzięciach nieruchomościowych przez Spółki Portfelowe.

IV. Sektory

sektory	4. ASI może lokować aktywa w przedsięwzięcia na rynku: a. deweloperskim; b. nieruchomościowym; c. budowlanym; d. Odnawialnych Źródeł Energii; e. ponadto ASI może realizować operacje techniczne w oparciu o instrumenty finansowe.
zasięg	5. Zasięg geograficzny działalności inwestycyjnej ASI jest ograniczony do terytorium Rzeczypospolitej Polski oraz pasa przygranicznego o szerokości 100 km, z wyłączeniem: Rosji oraz Białorusi oraz terytorium kraju, w którym prowadzone są działania wojenne lub wrogie albo w którym jest stan wojny domowej.
waluta	6. Podstawową walutą, w jakiej ASI lokuje swoje aktywa jest polski złoty (PLN). ASI może realizować inwestycje w walutach obcych w sytuacji, kiedy jest to uzasadnione charakterem inwestycji. Ograniczenia w zakresie alokacji oraz walut, w których ASI może lokować aktywa, są określone w Polityce Inwestycyjnej.

V. Polityka w zakresie dźwigni

ogólne zasady	7. Ogólne zasady zaciągania pożyczek i dźwigni finansowej: a. Zarówno ASI, jak i Spółki Portfelowe mogą korzystać z finansowania dłużnego dla realizacji Celu Inwestycyjnego; b. ASI3 może udzielać poręczeń i gwarancji wyłącznie Spółkom Portfelowym; c. ASI może korzystać z instrumentów kredytowych oferowanych wyłącznie przez Banki oraz Inwestorów Instytucjonalnych. Zaciągnięcie zobowiązania względem Inwestorów Instytucjonalnych wymaga uchwały Rady Nadzorczej. d. ASI może emitować obligacje zabezpieczone aktywami ASI, zarówno w ofercie publicznej, jak i niepublicznej.
limity ekspozycji	8. Limity ekspozycji ASI: a. w zakresie finansowania dłużnego przez Banki: 400% Wartości Aktywów Netto; b. w zakresie finansowania ze środków Inwestorów Instytucjonalnych: 50% Wartości Aktywów Netto; łączny limit dźwigni wynosi 400% Wartości Aktywów Netto. Do limitu dźwigni nie wlicza się pożyczek od inwestorów, które będą konwertowane na akcje ASI przy okazji najbliższej emisji akcji ASI oraz nie wlicza się transakcji, których przedmiotem są kontrakty terminowe Futures na kurs walutowy. Polityka Inwestycyjna nie dopuszcza możliwości lokowania aktywów w instrumenty pochodne lub prawa majątkowe, o których mowa w art. 145 ust. 1 pkt 6 Ustawy albo instrumenty pochodne właściwe AFI, o których mowa w art. 2 pkt 20a Ustawy.

VI. Tryb podejmowanych decyzji

analiza	9. Na potrzeby procesu decyzyjnego, ASI prowadzi analizy: a. sytuacji prawnej przedsięwzięcia oraz spółki (due - dilligence); b. aktywności oraz chłonności lokalnego rynku nieruchomości (analiza techniczna); c. konkurencyjnych przedsięwzięć deweloperskich w otoczeniu (analiza architektoniczna); d. sytuacji finansowej oraz potencjału ekonomicznego przedsięwzięcia (analiza finansowa); e. parametrów technicznych budowy oraz przyjętych założeń cenowych (analiza budowlana); f. spójności otrzymanych dokumentów (analiza anty-fraudowa); g. wywiad gospodarczy współników oraz podmiotów powiązanych; h. pozostałe analizy wymagane specyfiką przedsięwzięcia; i. analiza compliance. ASI może korzystać z analiz przeprowadzonych przez podmioty trzecie. W zakresie analizy architektonicznej oraz budowlanej, ASI może przeprowadzać analizy w trybie konsultacji z zewnętrznymi partnerami, bez konieczności generowania dokumentacji.
kryteria	10. Podstawowymi kryteriami oceny przedsięwzięcia przez ASI są: a. ryzyka prawne: mogące doprowadzić do istotnego przedłużenia się cyklu inwestycyjnego lub obniżenia wartości aktywów ASI; b. atrakcyjność oferty: dyskonto w cenie praw majątkowych w stosunku do jej wartości rynkowej; c. ryzyko sprzedaży: szacowany okres ekspozycji produktu deweloperskiego będącego przedmiotem przedsięwzięcia na rynek w celu jego upłynnienia oraz ryzyko konieczności obniżania ceny sprzedaży w wyjścia z inwestycji; d. ryzyka budowlane: związane z brakiem realizacji przyjętych założeń w zakresie kosztu dokończenia budowy oraz okresu do ukończenia budowy; e. zespół: analiza wiarygodności osób operacyjnie prowadzących dane przedsięwzięcie; f. atrakcyjność przedsięwzięcia: zrozumienie profilu odbiorcy produktu deweloperskiego.

decyzje	11. Decyzje inwestycyjne ASI są podejmowane przez Komitet Inwestycyjny: a. Decyzje inwestycyjne ASI są weryfikowane przez dział controllingu (compliance); b. Decyzje inwestycyjne w zakresie przedsięwzięć, w których zaangażowanie ASI przekracza kwotę 2.500.000 EURO, wymaga uchwały Rady Nadzorczej; c. ASI zachowuje wysoki poziom elastyczności inwestycyjnej, który umożliwia mu podejmowanie szybkich działań w szybko zmieniającym się otoczeniu biznesowym.
wyjście	12. Preferowanym sposobem wyjścia z dokonanych inwestycji jest realizacja zysków w spółce celowej po zakończeniu cyklu inwestycyjnego, w drodze umorzenia jej akcji lub udziałów. 13. Przewidywany okres inwestycyjny wynosi: a. nie dłużej niż 2 lata w zakresie inwestycji w przedsięwzięcia deweloperskie określone w § 3 ust. 1; b. nie dłużej niż 5 lat w zakresie inwestycji w aktywa generujące cash – flow, określone w § 3 ust. 2 i 3;

